Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Ein Ort für neue Lieblingsmomente

Objektnummer: 26053214



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 405 m²

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Auf einen Blick

Objektnummer	26053214
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	112.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie





Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie





Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie





Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie





Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie





Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie





Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | *www.von-poll.com/kiel*

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, möchten aber gleichzeitig die Nähe zu Kiel und eine gute Infrastruktur nicht missen? Dann könnte diese Immobilie in Schwentinental-Klausdorf genau das passende Zuhause für Sie sein.

Willkommen in diesem massiv gebauten Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980. Das Haus befindet sich in einem ruhigen, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet und bietet auf einer Wohnfläche von rund 101 m² ein angenehmes und vielseitiges Raumangebot für Paare, kleine Familien oder Menschen, die ein Zuhause mit Garten und persönlichem Gestaltungsspielraum suchen.

Bereits von außen vermittelt die Immobilie mit ihrer klassischen Klinkerfassade, dem Satteldach und dem gepflegten Grundstück einen soliden und zeitlosen Eindruck. Der Garten schafft einen schönen privaten Rückzugsort und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien, Spielmöglichkeiten für Kinder oder individuelle Gartengestaltung. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien zu genießen.

Im Inneren erwartet Sie eine wohnliche Atmosphäre mit einer funktionalen Raumaufteilung. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet Platz für gemeinsames Wohnen, Essen und entspannte Stunden mit Familie oder Freunden. Parkettboden unterstreicht dabei den behaglichen Charakter der Wohnräume. Küche und Bad sind gefliest und pflegeleicht gestaltet. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine gute Grundlage für den täglichen Komfort.

Das Haus verfügt über ein Duschbad sowie ein separates Gäste-WC, wodurch sich der Alltag besonders praktisch gestaltet. Kunststofffenster und Außenrollläden ergänzen die Ausstattung; im Wohnbereich sind die Außenrollläden elektrisch bedienbar. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung der Marke Buderus.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene wichtige Modernisierungen vorgenommen. Die Fenster wurden im Jahr 2012 erneuert, das Dach im Jahr 2020 modernisiert. Auch die Sanitärräume wurden überarbeitet. Damit wurden bereits wesentliche Bereiche der Immobilie berücksichtigt und eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung geschaffen.

Zusätzlich eröffnet der Spitzboden möglicherweise weiteres Potenzial für einen Ausbau und damit für zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum. Die Umsetzbarkeit ist jedoch abhängig von den baurechtlichen Voraussetzungen, einer fachlichen Prüfung sowie gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen und erfolgt ohne Gewähr.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein vorhandener Schuppen, der sich ideal für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände eignet. Eine separate Garage in einem nahegelegenen Garagenhof rundet das Angebot ab.

Diese Immobilie verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnlage in Schwentinental-Klausdorf mit solider massiver Bauweise, einem eigenen Garten und einer guten Anbindung in Richtung Kiel. Ein Zuhause mit Potenzial für alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld, kurze Wege im Alltag und die Möglichkeit legen, eigene Wohnideen umzusetzen.

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Ausstattung und Details

- Ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet von Schwentinental-Klausdorf
- Klassisches Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Zeitlose Klinkerfassade
- Satteldach
- Wohnbereich mit wohnlicher Atmosphäre
- Vorhandene Einbauküche
- Duschbad
- Separates Gäste-WC
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- Kunststofffenster, erneuert im Jahr 2012
- Außenrollläden
- Elektrische Außenrollläden im Wohnbereich
- Gasheizung der Marke Buderus
- Modernisierung der Heizung im Jahr 2003
- Modernisiertes Dach aus dem Jahr 2020
- Überarbeitete Sanitärräume
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Praktischer Schuppen für Gartengeräte und zusätzlichen Stauraum
- Separate Garage in einem nahegelegenen Garagenhof

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Alles zum Standort

Schwentinental-Klausdorf liegt unmittelbar östlich der Landeshauptstadt Kiel im Kreis Plön und gehört zur Stadt Schwentinental, die 2008 aus den ehemaligen Gemeinden Klausdorf und Raisdorf entstanden ist. Der Standort verbindet ein angenehmes, überwiegend von Wohnbebauung geprägtes Umfeld mit einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung und kurzen Wegen in die Kieler Innenstadt. Die Dorfstraße bildet dabei eine gewachsene Ortslage mit einem familienfreundlichen und lebenswerten Umfeld.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung oder sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen prägen den Ortsteil Klausdorf und machen die Lage besonders alltagstauglich. Ergänzt wird das Angebot durch örtliche Freizeit-, Sport- und Kulturangebote sowie das nahegelegene Einkaufszentrum Ostseepark in Schwentinental.

Die Lage bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nahegelegenen Bushaltestellen werden unter anderem von der Linie 22 bedient, die Klausdorf mit Kieler Stadtteilen, dem Hauptbahnhof und Suchsdorf verbindet. Der Bahnhof Raisdorf an der Strecke Kiel–Lübeck ergänzt die Mobilität mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Kiel, Preetz und Lübeck.

Auch für Autofahrer ist der Standort attraktiv. Über die B76 und B202 bestehen kurze und komfortable Wege in die Kieler Innenstadt, nach Preetz, Plön und in die umliegenden Regionen. Die gute Erreichbarkeit Kiels macht Klausdorf gleichermaßen für Berufspendler, Familien und alle interessant, die ruhig wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Das Umfeld von Schwentinental-Klausdorf überzeugt darüber hinaus durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Schwentine sowie die umliegenden Grünflächen und Wege laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Durch die Verbindung aus gewachsener Ortslage, guter Versorgung, naturnahem Umfeld und der unmittelbaren Nähe zu Kiel bietet dieser Standort eine besonders ausgewogene Wohnqualität.

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26053214 - 24222 Schwentinental-Klausdorf – Schwentinental

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com